奈良県建築士会　地域貢献委員会まちづくり部会

歴史的建造物調査まとめ

【橿原市八木地区】

NPO 法人八木まちづくりネットワーク

2011 年 3 月 1 日

１．八木地区の概要

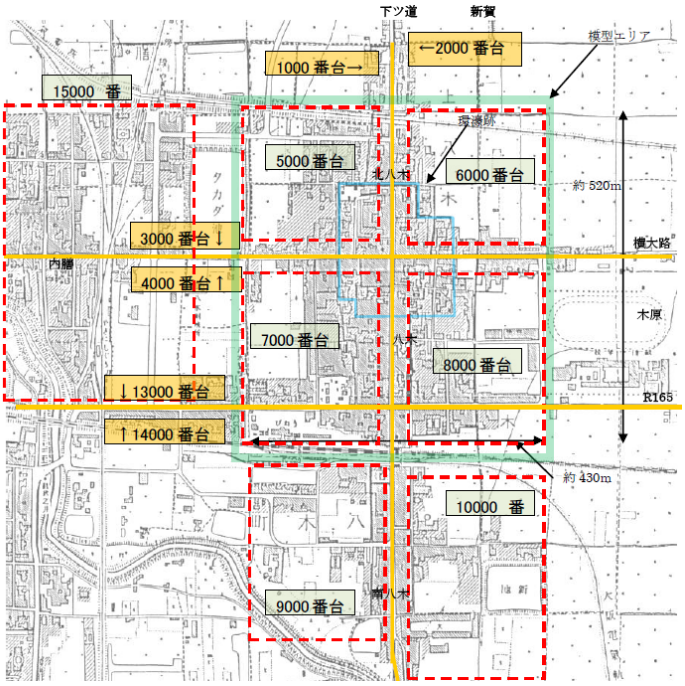
橿原市の旧街道の交差点札の辻を中心とした八木地区は、古代に始まり中世、近世、近代それぞれの歴史的な景観・住環境を形成している。地区内には市指定文化財一件、国の登録有形文化財三件（別に一件は申請中）があり、内二件は近代化遺産である時代性において幅広い歴史的建造物を持つことが特徴の地区である。街道沿いに大規模な戸建て住宅（屋敷）がかつての商家とともに並び、路地奥には数多くの共同住宅（長屋）が残っている。が最近は、商家の閉業、町家の老朽化、空き家化、空き地化が多くみられ、地域の活力の減退とともに、快適な暮らしを支える住環境が失われつつある状況である。

今後、歴史的な八木の町並み景観の保全とともに、人々の生活の場である地域の住環境整備が求められている。

左：西国三十三所名所図会「八木札の辻」中：指定文化財の旅籠建築 右：奈良の古道と八木札の辻

２．調査エリア

下記は昭和 13 年の地図に今回の調査建物ナンバーの割り付けを示したものである。調査は継続中で今回提出分は黄色■地域（横大路、下ツ道、R165 号線）である。



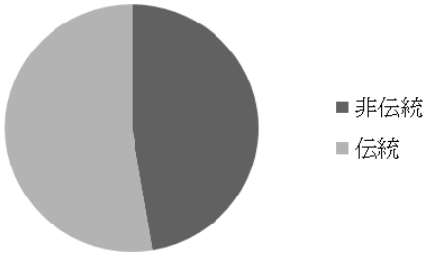
３．調査をしてわかったこと

今回の調査で予想されていた以上に路地奥の共同住宅（長屋）の荒廃、空き家化が浮き彫りになり、所有者や住み手がその老朽化に苦慮している様子も手に取るようにわかった。

都市計画的な見地では災害に弱く、目線の通りにくい防犯性に欠ける負の路地性もよくわかった。

八木という交通や生活の便のよい立地ながら、特に借家において、建物のメンテナンスがされず、設備も古いまま、暗く寒く汚い町家となって町全体に負のオーラを放ち、せっかくの路地奥を廃墟の魔宮にしてしまっている。街道沿いの大規模な建物でさえいくつかは住み手を失い、少しずつ傷み続けている。これらは誰にとっても不本意で不細工な状況を八木の町に起こしている。

往々にして、空き家や建物の更新においては、抱えている「問題の先送り」が顕著で、互いに権利者が案を出したり、助けを求め他者に相談を持ちかけたり、といった問題解決に結びついていない状況があると考えられる。



【調査結果数値】調査全数に対し、伝統的様式の建物は約 53%。

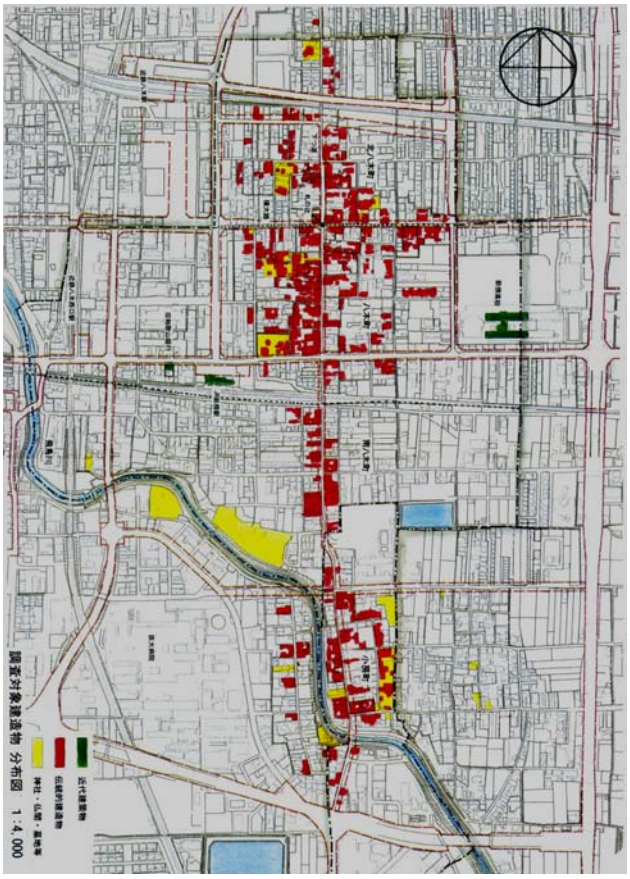
【調査で気付いたこと】

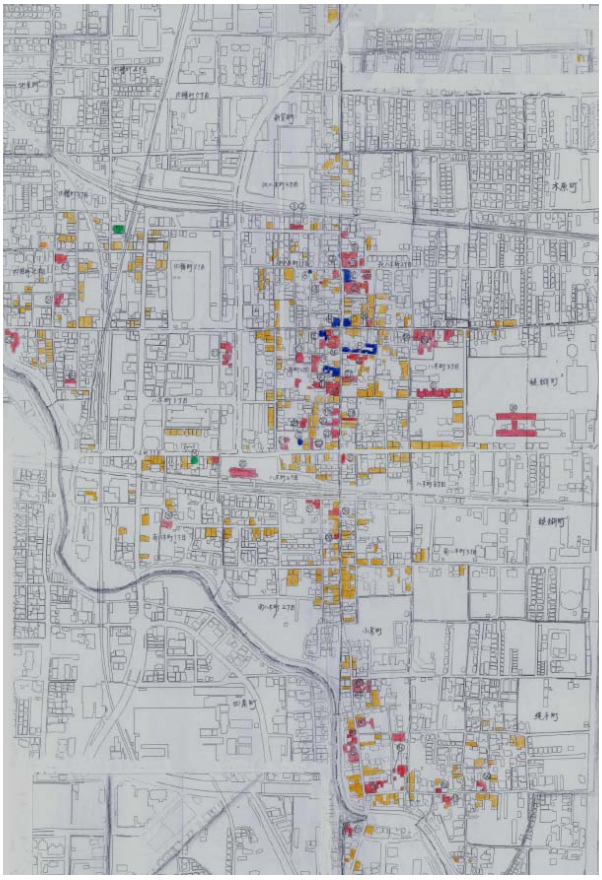
1. 平家やツシ二階の江戸・明治前建物、ツシ二階中心の明治建築、本二階の昭和初期建築との印象。
2. 貴賓口を持つ大規模住宅、主屋と土蔵の並存、霧除けや軒下までの駒寄せ、出格子と平格子の混在、蛇腹軒を持つ町家、黒漆喰の町家などに八木の特徴を感じる他、数件特異な意匠の建物が存在。
3. 戦後を中心に郊外型入母屋住宅がセットバックされ門屋や塀を見せ建つケースが点在。
4. 最近年の建物更新ではほとんど駐車場を前面にし、主屋がセットバックしている。（敷地が細長い、計画道路問題もあり）
5. 商家跡が目立ち、昼間も間口一杯にシャッターや雨戸でふさがり、オモテが寂しい町家が増加。
6. 住宅でも花や植木、窓際の飾りなどを通しての「軒下のしつらえ」が寂しく、通りとの会話が感じられない町家が増えている。（交通量、歩道の問題もあり）
7. 165 号線（旧産業道路）沿いでは長屋を中心に老朽化、空き家が顕著。（敷地奥行きが狭いことや計画道路・交通量の問題か）
8. 旧商家を中心に通り面に開放的な建物の場合、その耐震性が心配される。
9. 長屋（借家）を中心に安易で安価な改装（アルミサッシ、モルタル・サイディング外装）が町並みをチープに見せている。伝統的な影を残しながらもリーズナブルで快適な町家リフォームの提案が必要では。また地元の建築士や工事業者に地域の建築文化の技術伝承の機会がないことも問題。
10. 街道背面での街道側以上の老朽化は深刻。（建替えできない）
11. 元が伝統的な建造物である「看板建築」であるか、そうでないかの見分けが必ずしもつかないものがある。（ヒアリング必要）
12. 表札がないということで空き家のようだが、そうとも限らないといった不明なケースが多数。
13. 表札があっても常住性がなさそうな家も多数。
14. 主屋と通りの間にブロック塀があることに大きな違和感を感じる。家並みの断絶。
15. 確実に空き家、空き地が増え続けている。放置も多い。
16. 伝統的な建物のリフォームの方法で、疑問を感じるものも多い。
17. 歴史的建造物の保全・修景のためには所有者だけの努力では限界、ソフトと金銭の補助制度必要。

NPO 法人八木まちづくりネットワーク

H22 年度
町家・空き家調査資料

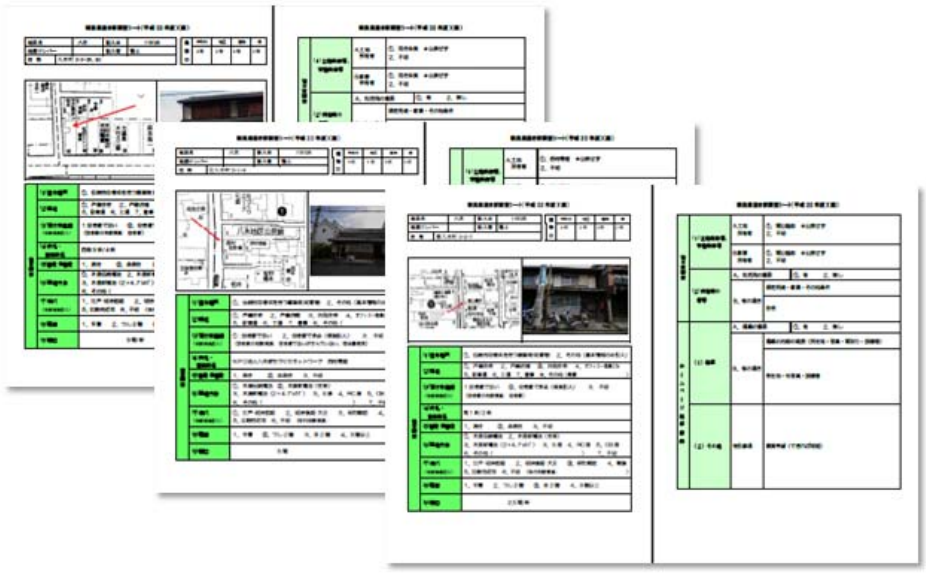
過去の調査　2006 年及び 2009 年の調査



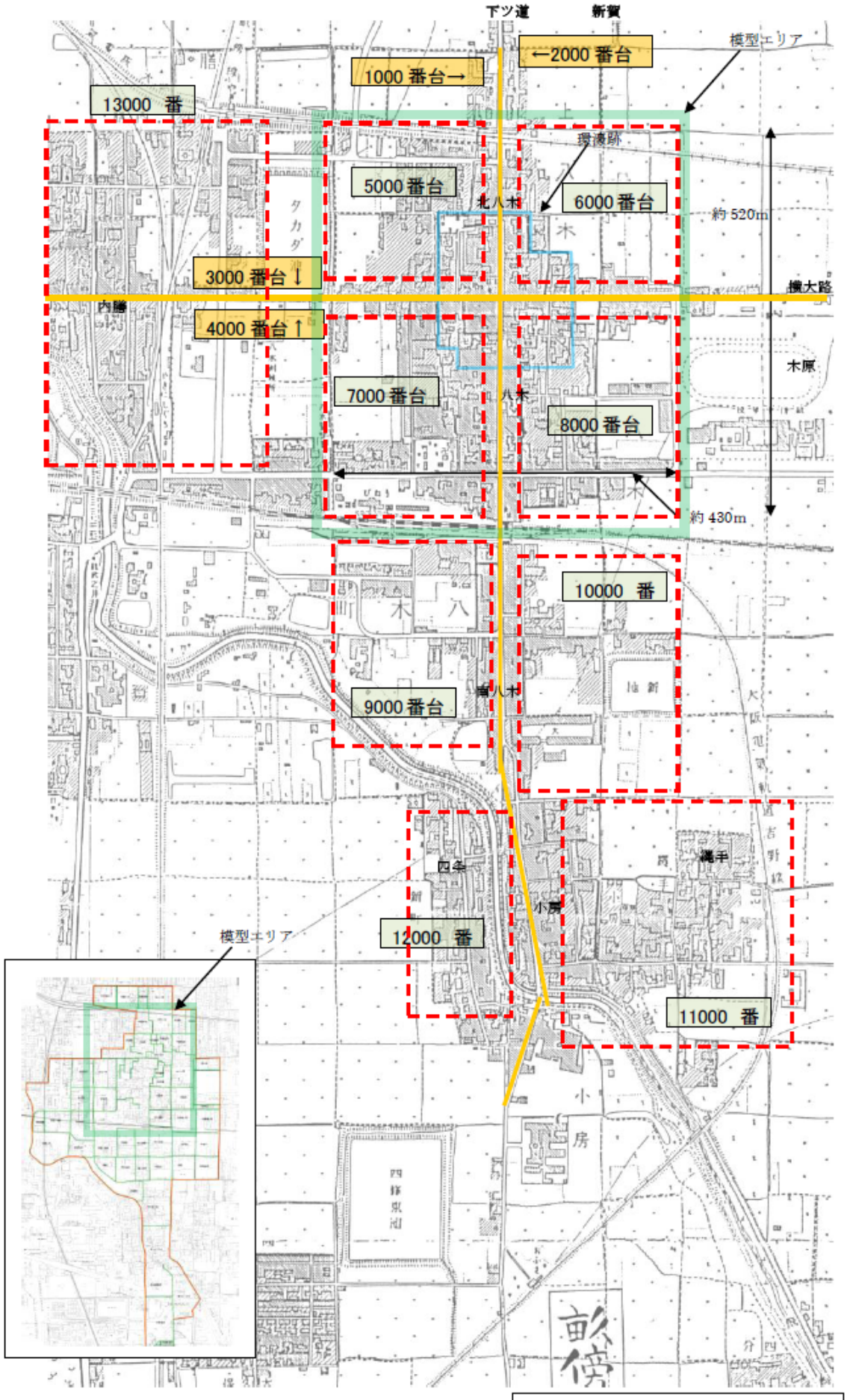


町家カルテ（建物資源カルテ）の作成

愛宕祭を支えている町内会の活動実態調査を行い、その中で街道沿いの町家や街区内の長屋の居住者や所有者の状態を記載することのできる、建物単位のカルテを作成する。これらは、「八木まちづくりハウス」に設置され、地域まちづくり相談窓口の重要な資料となる。



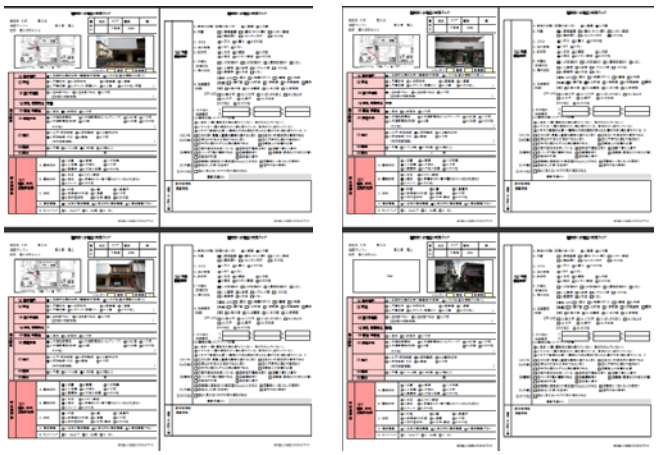
←空き家カルテ例



昭和 13 年の八木地区と調査 NO.

既調査と町家カルテ

今までこうした八木の町の全体像を知るために、八木まちづくりネットワークではまず、歴史的価値の大きいと思われる建物を中心に建物の実測と平面図・立面図作成を行ってきました。結果、多くの貴重な資源を発掘し、橿原市文化財指定や国の有形文化財の登録に結びついたといえます。こうして八木にある主要な伝統的建築物の特徴を語ることのできるだけの調査数も上がってきているところですが、未だ一般住宅や木造共同住宅（長屋）など八木の町を特徴付ける路地奥の建築資源の把握ができていなかったところ、今回、悉皆的な町家調査とカルテ作りに着手しました。八木のまちづくりを考えるとき、町全体に広がる大小含めた町家の実情と全体像を知る大事な調査であると考えるからです。



町家カルテの作成（現在、伝統・非伝統合わせて約 600 軒分調査）↑

調査は横大路・下ツ道の街道沿いを中心に札の辻を囲む四街区を中心に伝統・非伝統建築を外観からわかる建物の特徴や現在の状況、また居住状況（空き家）の有無を調査しました。

カルテには地図上の位置、外観写真、建築年代や様式、特徴や現在の状況、景観的な視点でのコメント、現在の問題点や今後起きるべき問題や可能性、平面図の有無、八木における歴史的な意義、文化財性などを記入します。データは紙台帳で閲覧でき、PC データで内容の更新や分析など今後の大事なデータとなります。

今までに行った八木地区建物の建設年代別色分図やポイント的に行った町家実測・調査に合わせて八木地区の建築資源の状況を網羅できる調査になったといえます。

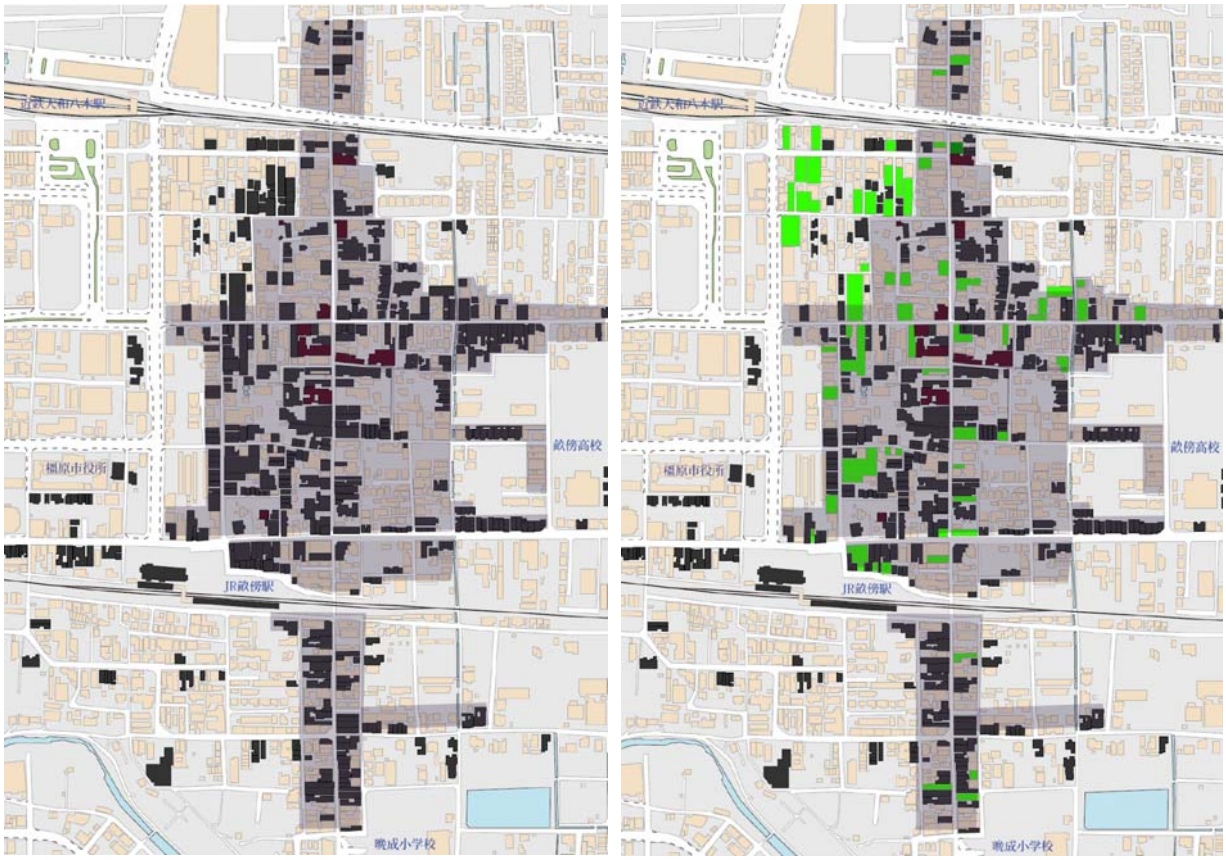
また、この町家建物の個別資料であるカルテとマッピングデータにより、建築や街区・路地の形成の歴史・経緯を知った上で、問題点を認識し、今後の時間の流れとともに起きる建物の更新や保全に対して、問題解決の提案に結びつくのではと考えています。

調査からわかったこと

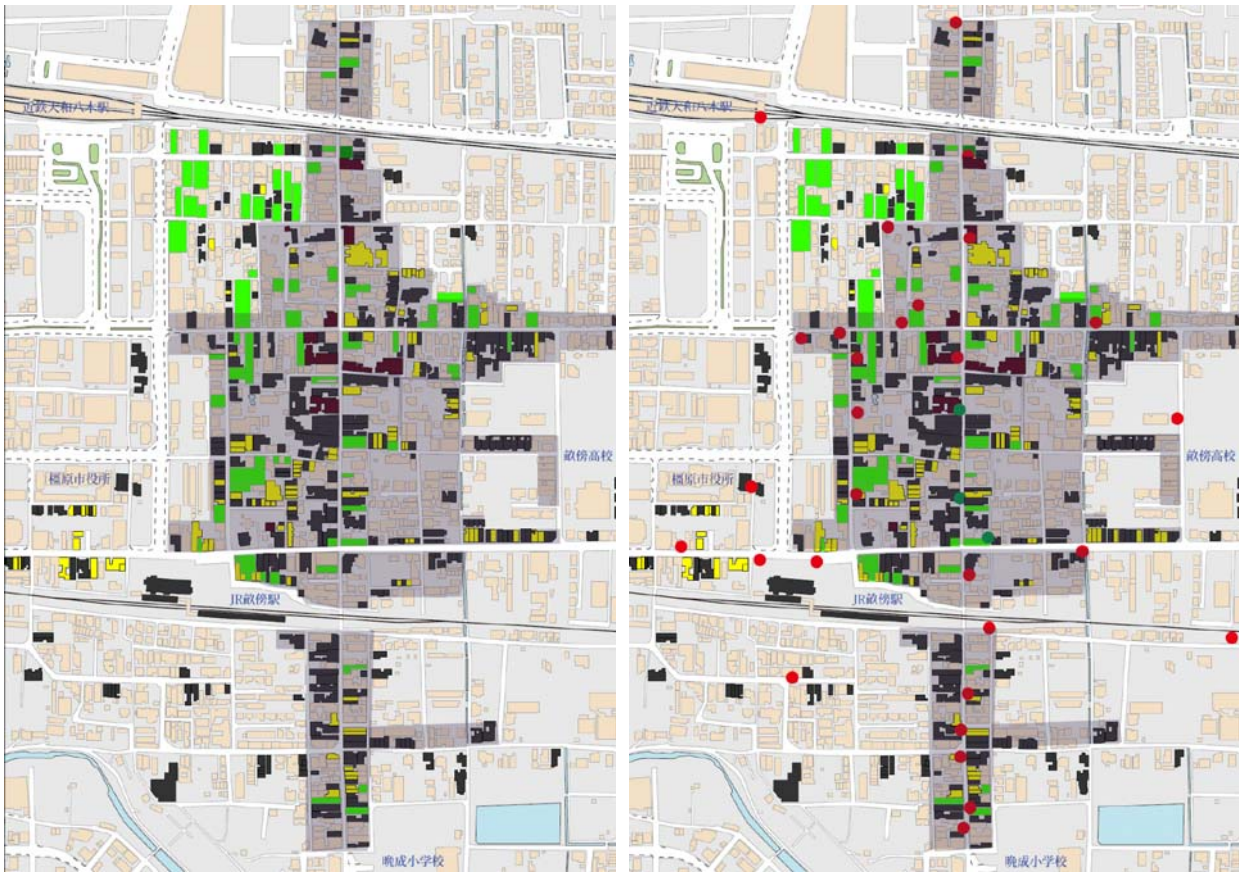
今回の調査では、予想されていた以上に路地奥の共同住宅の荒廃、空き家化が浮き彫りになり、所有者や住み手がその老朽化に苦慮している様子も手に取るようにわかります。

八木という交通や生活の便のよい立地ながら、特に借家において、建物のメンテナンスがされず、設備も古いまま、暗く寒く汚い町家となって町全体に負のオーラを放ち、せっかくの路地奥を廃墟の魔宮にしてしまっています。街道沿いの大規模な建物もいくつかは住み手を失い少しずつ傷み続けています。これらは誰にとっても不本意で不細工な状況を八木のまちに起こしています。

往々にして、抱えている「問題の先送り」が顕著で、互いに権利者が案を出したり、助けを求めたり、他者に相談を持ちかけたり、といった問題解決に結びついていないのです。



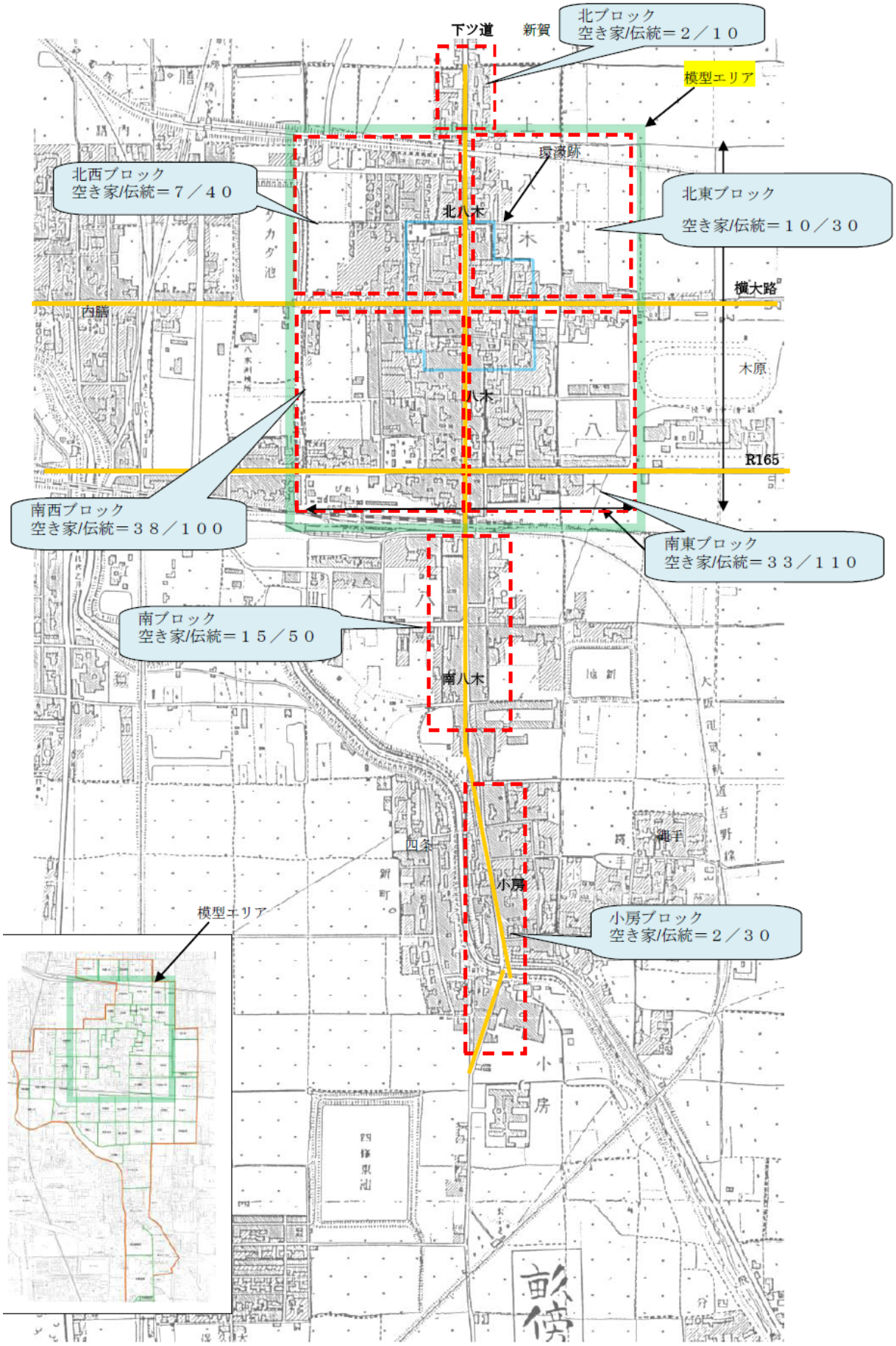
旧街区■と伝統建築■■　空き地■やP■の広がり



空き家■の広がり　愛宕祭●●の祠の位置

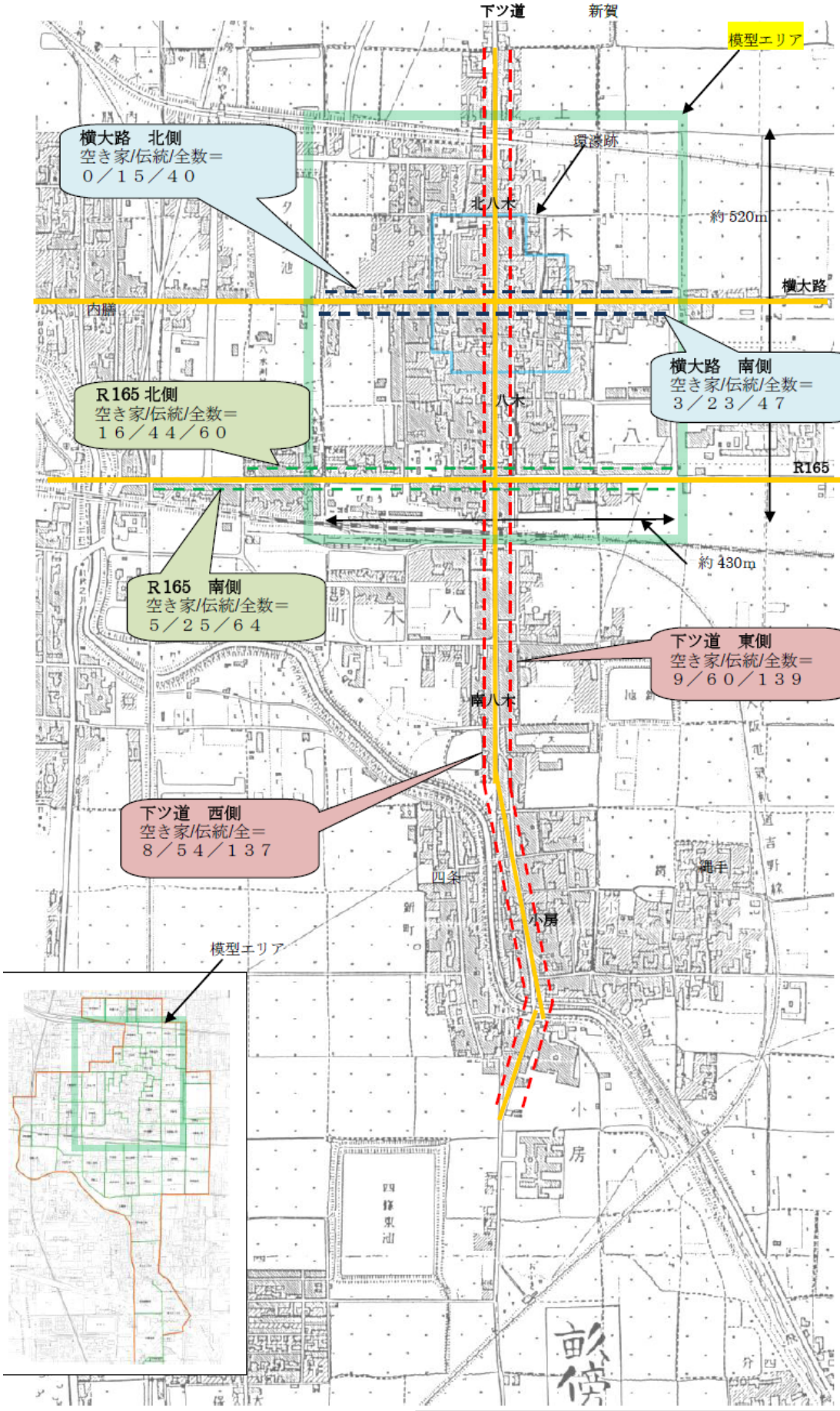
2010 年空き地・空き家調査　■伝統建築（■特に古い物）　■古い街区　---　環濠

■空き地（旧伝統建築）　■空き家（伝統建築に限る）●●愛宕祭祠



2010 年町家・空き家調査【ブロック編】（昭和 13 年地図）

全体　空き家／伝統建築　１０７／３７０戸



2010 年町家・空き家調査【街道編】（昭和 13 年地図）

全体　空き家／伝統建築／全数　４１／２２１／４８７戸